



**KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG**  
Ö.B.U.V. SACHVERSTÄNDIGER & BERATENDER INGENIEUR

---

# Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)  
i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für das mit einem  
**Wohnhaus nebst Garage**  
bebaute Grundstück



Gemarkung Hummendorf | Flurstück 314/2 | Birkenstraße 2 | 96369 Weißenbrunn

**BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT**

**110.000 €**

- für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG / nach äußerem Anschein -

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg  
Aktenzeichen: 1 K 71/23

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 13. Juni 2024

---

**KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG**

Von der IHK zu Coburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Sascha Knonsalla | Beratender Ingenieur (BayIka Bau) | Diplom Bauingenieur (FH) | Master of Science (M.Sc.) in Real Estate Valuation  
Jean-Paul-Weg 8a | D-96450 Coburg | Telefon 0 95 61 / 675 1089 | Telefax 0 95 61 / 675 4113 | www.ib-knonsalla.de | info@ib-knonsalla.de

## Inhaltsverzeichnis

### des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks .....	4
2.1	Grundbuchamtliche Angaben .....	4
2.2	Lagebeschreibung.....	4
2.3	Bau-/Planungsrecht .....	5
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	5
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	6
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet .....	6
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks .....	6
3	Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten .....	7
3.1	Vorbemerkung.....	7
3.2	Gebäudebeschreibung.....	7
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	7
4	Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten .....	10
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge .....	10
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten .....	11
5	Anlagen.....	12

#### **Hinweis:**

Die im Gutachten und im Auszug des Gutachtens enthaltenen Fotografien, Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens und des Auszugs aus dem Gutachten im Internet ist nur für nicht kommerzielle Zwecke gestattet. Im Zusammenhang mit dem hier gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der vorliegende Auszug aus der Verkehrswertermittlung ist nur eine Zusammenfassung des Vollgutachtens. Das Vollgutachten kann in den Räumen des zuständigen Amtsgerichtes eingesehen werden. Die im Text genannten Hinweise zu einzelnen Unterpunkten beziehen sich immer auf die im Vollgutachten vorhandene Nummerierung der Kapitel und Absätze. Abweichungen zu der im Auszug aus der Verkehrswertermittlung vorhandenen Nummerierung sind aufgrund vorgenommener Kürzungen im Volltext und im Anhang möglich.

**1 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Bewertungsobjekt	Grundstück Flst. 314/2 in der Gemarkung Hummendorf, Gemeinde Weißenbrunn, bebaut mit einem Wohnhaus nebst Garage. Das Wohngebäude wurde vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem vermtl. ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden. An der Südseite des Wohnhauses ist eine Garage vermtl. in Massivbauweise mit Flachdach und einem Pkw-Stellplatz angebaut.																								
Objektanschrift	Birkenstraße 2   96369 Weißenbrunn OT Hummendorf																								
Grundbuch	Amtsgericht Kronach   Grundbuch von Hummendorf   Band 11   Blatt 507 Bestandsverzeichnis:  lfd. Nr. 1: Flst. 314/2, Birkenstraße 2; Gebäude- und Freifläche zu 716 m <sup>2</sup>																								
Baujahr	Ursprungsbaujahr unbekannt, vermtl. um 1960 Teilrenovierungen vermtl. in den 1980er Jahren und zwischen 2000 und 2009																								
Derzeitige Nutzung	Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich nicht zu Wohnzwecken genutzt. Die baulichen Anlagen konnten <b>nicht von innen</b> besichtigt werden. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.																								
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	<p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben des Katasterplans und gebäudetypischen Umrechnungsfaktoren zu Flächenverhältnissen. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen vor Vermögensdisposition ggf. bei Bedarf ein vermorgungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Grundstück Flst. 314/2 Wohnhaus</th> <th style="text-align: center;"><i>Bruttogrundfläche (BGF)</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Wohnfläche (WoFl)</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Nutzfläche (Nutzfl)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 105 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 76 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 105 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 80 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 105 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 70 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Wohnhaus gesamt:</td> <td style="text-align: center;">ca. 315 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 150 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 76 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Garage gesamt:</td> <td style="text-align: center;">ca. 16 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">ca. 14 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Grundstück Flst. 314/2 Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (WoFl)</i>	<i>Nutzfläche (Nutzfl)</i>	Kellergeschoss	ca. 105 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 76 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss	ca. 105 m <sup>2</sup>	ca. 80 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss	ca. 105 m <sup>2</sup>	ca. 70 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	Wohnhaus gesamt:	ca. 315 m <sup>2</sup>	ca. 150 m <sup>2</sup>	ca. 76 m <sup>2</sup>	Garage gesamt:	ca. 16 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 14 m <sup>2</sup>
Grundstück Flst. 314/2 Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (WoFl)</i>	<i>Nutzfläche (Nutzfl)</i>																						
Kellergeschoss	ca. 105 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 76 m <sup>2</sup>																						
Erdgeschoss	ca. 105 m <sup>2</sup>	ca. 80 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>																						
Dachgeschoss	ca. 105 m <sup>2</sup>	ca. 70 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>																						
Wohnhaus gesamt:	ca. 315 m <sup>2</sup>	ca. 150 m <sup>2</sup>	ca. 76 m <sup>2</sup>																						
Garage gesamt:	ca. 16 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 14 m <sup>2</sup>																						
Grundstücksgröße	716 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch)																								
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	13. Juni 2024																								
Zubehör gem. § 97 BGB	Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Zur Außenbesichtigung war kein Zubehör i. S. d. § 97 BGB ersichtlich.																								
Besonderheiten	Die baulichen Anlagen konnten <b>nur dem äußeren Anschein nach</b> und <b>nicht von innen besichtigt</b> werden. Für die Unwägbarkeiten des inneren Zustandes der Gebäude wurde ein entsprechender angemessener Abschlag in der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt (siehe hierzu Abschnitt 9).																								

## 2 Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Kronach | Grundbuch von Hummendorf | Band 11 | Blatt 507

#### Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Flurstück 314/2; Birkenstraße 2, Gebäude- und Freifläche zu 716 m<sup>2</sup>

#### Erste Abteilung:

Die Ausführungen zur ersten Abteilung des Grundbuches (Eigentumsverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

#### Zweite Abteilung:

lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 71/23); eingetragen am 30.08.2023.

Hinweis: Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Der Eigentümer kann nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers über das Grundstück verfügen, d.h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

#### Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich. Die Ausführungen zur dritten Abteilung des Grundbuches (Schuldverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

### 2.2 Lagebeschreibung

**Ort:** Weißenbrunn ist eine Gemeinde im südlichen Teil des oberfränkischen Landkreises Kronach. Die Gemeinde liegt ca. 4 km Luftlinie südöstlich der Kreisstadt Kronach. Die Gemeinde Weißenbrunn gliedert sich auf in 29 Gemeindeteile mit ca. 2.808 Einwohnern (Stand 31.12.2023). Die Gemeinde Weißenbrunn wird von Nordwest nach Südost durch die Bundesstraße B85, als Verbindungsstraße zwischen Kronach und Kulmbach, gekreuzt. In der Gemeinde Weißenbrunn befindet sich eine all-gemeinbildende Schule (Grundschule Weißenbrunn) sowie zwei Kindertageseinrichtungen (Angaben lt. Internetseite der Gemeinde Weißenbrunn, 2023)

**Nähere Umgebung:** Das Bewertungsgrundstück positioniert sich im Ortsteil Hummendorf, ca. 3 km Luftlinie westlich von Weißenbrunn. Innerhalb von Hummendorf befindet sich das Grundstück am östlichen Ortsrandbereich. Das nähere Umfeld ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhausbebauungen sowie durch landwirtschaftliche Grundstücke in Ortsrandlage. In ca. 50 m nördlicher Entfernung befinden sich zwei Photovoltaikparks, in ca. 160 m westlicher Entfernung befindet sich die Kirche von Hummendorf. Die Ortsdurchfahrtsstraße von Hummendorf befindet sich 30 m südlich vom Bewertungsobjekt. Es liegt überwiegend der Charakter eines Wohngebiets in Ortsrandlage vor.

**Straße:** Die Erschließung des Grundstücks ist über die Birkenstraße gesichert, die entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Birkenstraße ist eine Ortsnebenstraße und endet ca. 70 m östlich des Bewertungsgrundstücks als Sackgasse. Die Birkenstraße dient der Erschließung der umliegenden Wohnbebauungen und ist für ihren örtlich eingeschränkten Erschließungs-

zweck entsprechend schmal ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Es sind keine Gehwege vorhanden.

- Verkehrsanbindung:** Die Kreisstadt Kronach ist von Hummendorf aus mit einer Überlandbusverbindung (Frankenbus der DB Bahn) erreichbar. Über den Bahnhof von Kronach erhält man weitere überregionale Anbindungen an die nächst größeren Städte. Die Bundesstraßen B85 und B173 sind in einem Umkreis von ca. 2 bis 3 km Entfernung von Hummendorf aus zu erreichen. Der nächst gelegenen Autobahnan schlüsse befinden sich bei Lichtenfels an die Autobahn A73 (27 km) und bei Neudrossenfeld an die A70 (29 km). Insgesamt besteht eine einfache bis mittlere Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage im Ortsrandbereich ist entsprechend mit durchschnittlichen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastung für das Bewertungsgrundstück zu rechnen. Durch benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen kann es zeitweise zu Staub-, Lärm- oder Geruchsemmissionen kommen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in den umliegenden Ortschaften und im Gemeindeort Weißenbrunn vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann ebenfalls in den nächst größeren Ortschaften gedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind teils im Gemeindegebiet sowie in der Kreisstadt Kronach vorhanden. Insgesamt ist von einer mittleren ländlichen Wohnlage auszugehen.

### 2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Gemeinde Weißenbrunn richtet sich das Baurecht für das Bewertungsgrundstück Flst. 314/2 nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz des aufstehenden Gebäudes des Bewertungsgrundstücks ausgegangen werden, so dass auch weiterhin vom vorhandenen Maß und Art der baulichen Nutzung ausgegangen wird. Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Hinweis: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### 2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

- Straßenart:** Ortsnebenstraße
- Straßenausbau:** Fahrbahn asphaltiert und befestigt, keine Gehwege vorhanden
- Anschlüsse:** Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden; Hauswasseranschluss muss erneuert werden (siehe Abschnitt 2.)

Nach Angaben der Gemeinde Weißenbrunn bestehen zum Wertermittlungsstichtag Ausstände hinsichtlich kommunaler Abgaben. Nähere Angaben zur Höhe der Ausstände gehen der Auftraggeberin in gesonderten Schreiben zu. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte darüber hinaus nicht festgestellt werden, ob noch andere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten sind. Bei der Wertermittlung wird daher

unterstellt, dass derartige Beiträge und Abgaben in absehbarer Zeit nicht anfallen. Sollten dennoch offene Beiträge oder Abgaben anfallen, so sind diese zusätzlich zu berücksichtigen.

## 2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Auskunft des Landratsamts Kronach sind für das Bewertungsgrundstück Flst. 314/2 keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Kronach bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. nähere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

Topographie: Grundstück mit Hanglage in südlicher Richtung  
Form: Grundstück trapezförmig zugeschnitten

Abmaße: Grundstücksbreiten von ca. 25,5 m bis ca. 48,5 m  
Mittlere Grundstückstiefe ca. 19 m  
Grundstücksgröße ca. 716 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug)

## 2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft des Bayerisches Landesamts für Denkmalpflege (Online-Auskunft Denkmalatlas), bestehen für das Bewertungsgrundstück und die baulichen Anlagen keine Denkmalschutzaufgaben. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Auskunft der Gemeinde Weißenbrunn nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

## 2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 314/2 ist mit einem Wohnhaus nebst Garage bebaut. Die Lage im ländlichen Ortsteil Hummendorf, im Gemeindegebiet von Weißenbrunn, ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von 716 m<sup>2</sup> ist für die vorhandene Bebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach der umliegenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild zu beurteilen. Das Bewertungsgrundstück ist somit gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

### 3 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

#### 3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäude- und Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). Die baulichen Anlagen konnten zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung **nicht von innen besichtigt** werden. Die Angaben hierzu beschränken sich daher auf den **äußeren Anschein**.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Das Verkehrswertgutachten stellt hierbei kein Bauschadensgutachten und keine detaillierte Bestandsaufnahme dar. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser usw.) konnten nicht überprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Bauschäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück Flst. 314/2 ist mit einem Wohnhaus nebst Garage bebaut. Das Wohngebäude wurde vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem vermtl. ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden. An der Südseite des Wohnhauses ist eine Garage vermtl. in Massivbauweise mit Flachdach und einem Pkw-Stellplatz angebaut. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt im Erdgeschoss an der Nordfassade oder im Kellergeschoss (Hanggeschoss) an der Westfassade. Durch die vorhandene Hanglage und Stützmauern im Hangbereich befindet sich ein Teilbereich der West- und Südfassaden des Kellergeschosses ebenerdig zu den Gartenflächen. In diesem Bereich befindet sich auch die ebenerdige Zufahrt zur Garagenfläche.

Die baulichen Anlagen konnten zum Besichtigungstermin nicht betreten werden und es liegen durch die Baubehörden keine Planunterlagen vor. Zum inneren Aufbau des Wohnhauses können somit keine Aussagen getroffen werden. Vor einer Vermögensdisposition wird den Interessenten empfohlen, sich ggf. selbst ein Bild von den baulichen Anlagen zu machen.

#### 3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

##### Konstruktion:

Gebäudetyp:	Wohnhaus vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und vermtl. ausgebautem Dachgeschoss mit Spitzboden.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr unbekannt, vermtl. um 1960 Teilrenovierungen vermtl. in den 1980er Jahren und zwischen 2000 und 2009
Fundament:	Vermutl. baujahrestypische Streifenfundamente aus Beton, Stampfbeton oder Mauerwerk.
Außenwände:	Vermutl. Mauerwerkswände, Fassaden verputzt und gestrichen, Giebelseite nach Westen mit Faserzementplatten verkleidet (baujahresbedingt ggf. mit Asbestfaseranteil).
Innenwände:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Baujahresgemäß vermtl. überwiegend Mauerwerkswände.

- Böden/Decken:** Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Baujahresgemäß vermtl. Kellerdecke als Massiv- oder Teilmassivdecke, obere Geschossdecken vermtl. als Holzbalkendecken.
- Dach:** Satteldach vermtl. in zimmermannsgemäßer Ausführung, Dacheindeckung aus Tondachziegeln, drei Schornsteinköpfe aus Klinkerziegeln, Dachflächenfenster mit Kunststoffrahmen und Wärmedämmverglasung vorhanden, Dachrinnen und Regenfallrohre vermtl. aus Stahlblech mit Lackierung, Schleppdachgaube nach Süden mit seitlicher Kunstschildelverkleidung.
- Treppen:** Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
- Terrasse/Balkon:** Balkonfläche im Dachgeschoss an der Ostfassade, Konstruktion mit auskragenden Holzbalken, Holzdielung, Geländer vermtl. aus Holzstäben. Terrassenfläche an der Südfassade, auf der Dachfläche der Garage vorhanden.
- Garage:** Im Bereich des Kellergeschosses (Hanggeschoss) ist an der Südfassade ein Garagenanbau, vermtl. in Massivbauweise mit Flachdach und einem Pkw-Stellplatz, vorhanden. Garagentor als Stahlblechschwingtor.
- Außenanlagen:** Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb des Gebäudes. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich:
- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden
  - Gartenflächen stark eingewachsen, mit Busch- und Baumbewuchs, Grasflächen mit Wildwuchs und Spontanbegrünungen
  - Erneuerter Wasserzählerschacht im Zufahrtsbereich zur Garage vorhanden
  - Grundstückszufahrt als Schotterfläche und Betonflächen angelegt
  - Zwei Eingangsstufen aus Kunststein am Hauseingang
  - Lichtschächte mit Metallgitterabdeckung
  - Holzjägerzaun mit Metallpfosten auf Massivsockel mit Verkleidung aus Waschbetonplatten
  - Gartentürpfosten aus Mauerwerk oder Beton, mit Verkleidung aus Waschbetonplatten
  - Gartentürpforte als Holzjägerzaun
  - Randsteineinfassungen aus Betonplatten
  - Drahtmaschenzaun mit Metallpfosten an der Südgrenze
  - Hofflächen aus Beton
  - Stützmauern vermtl. aus Mauerwerk im Hofbereich, Geländer mit Metall
  - etc.
- Außenanlagen in stark vernachlässigtem Zustand. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind vorhanden.
- Ausstattung:** Hinweis: Die baulichen Anlagen konnten **nicht von innen** besichtigt werden.
- Böden:** Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
- Decken:** Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
- Wände:** Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
- Fenster:** In weiten Bereichen Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. aus dem Jahr 2009, in Teilbereichen ältere Holzrahmenverbundfenster mit Doppelverglasung bzw. Einfachverglasung, Fensterbänke außen aus Alublech, Außenverschattungen in Teilbereichen über Kunststoffrollläden. Dachflächenfenster, vermtl. als Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, vorhanden.



Haustüren:	Im Erdgeschoss Kunststoffrahmentüre mit Glasausschnitten, vermtl. aus dem Zeitraum 2000 - 2009, seitlich an der Fassade Klingelanlage mit einem Klingeltaster und ein Briefkasten aus Blech. Haustürportal mit geschliffener Kunststeineinfassung. Zum Kellergeschoss ältere Zugangstüre aus Holz mit Glasausschnitt.
Innentüren:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Heizung:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Drei Schornsteinköpfe vorhanden. Zum Kellerbereich führt ein Belüftungsrohr ggf. für Heizöltanks.
Warmwasser:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Elektro:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Im Außenbereich sind teilerneuerte Schalter-, Steckdosen- und Belichtungselemente in mittlerer Ausstattung, vermtl. aus den 2000er Jahren ersichtlich. Blitzableiter im Dachbereich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren, durchmischten Ausstattung verschiedener Baujahre ausgegangen.
Sanitär:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren, durchmischten Ausstattung verschiedener Baujahre ausgegangen.

### Beurteilung:

Haustechnik: Energetische Betrachtung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Heizungsanlage und Warmwasserbereitung aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich</li><li>- Fensterflächen in weiten Bereichen mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. aus dem Jahr 2009, teilweise ältere Einfach- und Doppelverglasungen</li><li>- Fassaden überwiegend ohne Außenwärmedämmung. Westfassade mit vorgesetzter Faserzementplattenverkleidung, mit dünner 2 cm Polystyrolämmung</li><li>- Auskragende Balkonbalken ohne thermische Trennung</li><li>- Energieausweis nicht vorhanden bzw. nicht einsehbar</li><li>- Energetische Ertüchtigungen im Rahmen von notwendigen Renovierungsmaßnahmen zu empfehlen</li></ul>
Ausstattungsstandard:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird, aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung, von einer mittleren, gemischten Ausstattung aus dem Ursprungsbaujahr um 1960, aus den 1980er und aus den 2000er Jahren ausgegangen. Für das Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung wird abschließend bei der Verkehrswertermittlung ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen (siehe hierzu Abschnitt 9.).
Besonnung, Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Besonnung und Belichtung in den Räumen des Gebäudes - nach Rückschnitt des Baum- und Buschbewuchses im Gartenbereich - ausreichend gegeben</li><li>- Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen</li><li>- Gartenflächen mit Ausrichtung nach Osten und Westen</li><li>- Satteldachfläche nach Süden gelegen, für energetische Nutzung geeignet</li></ul>
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	Das Gebäude konnte am Besichtigungstag <b>nicht von innen besichtigt</b> werden. Die Instandhaltungsmängel und Bauschäden werden daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie zum Ortstermin von außen ersichtlich waren. Für das Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung wird abschließend bei der Verkehrswertermittlung ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen (siehe hierzu Abschnitt 9).

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich:<sup>1</sup>

- Gartenzaunanlage mit Beschädigungen an Holzlattungen und Massivpfosten
- Außenbauteile aus Holz mit Instandsetzungs- und Anstrichbedarf
- Gartenanlage mit erhöhtem Pflege- und Rückschnittbedarf
- Fassadenflächen mit Rissanzeichen und Putzschäden in Teilbereichen
- In Teilbereichen veraltete Holzrahmenfenster vorhanden
- Eingangspodest an der Haustüre mit Setzungsschäden
- Dachrinnen und Regenfallrohre mit Austauschbedarf
- Balkonfläche mit Instandsetzungsbedarf
- Unterseiten der Dachüberstände mit Anstrichbedarf
- Westfassade mit Beschädigungen an der Faserzementverkleidung
- Befestigte Außenflächen mit Reinigungs- und Instandsetzungsbedarf
- Gartenstützmauern mit Rissen und Putzschäden
- Kleinere Beschädigungen an Dachziegeln ersichtlich
- Vermtl. im Inneren des Hauses erhöhter Räumungsbedarf vorhanden, auf dem Grundstück steht ein seit längerer Zeit nicht genutzter Pkw sowie eine gemietete Schuttmulde
- Zum Bewertungsstichtag kein fertiggestellter Hauswasseranschluss (siehe Abschnitt 2.)
- etc.

Instandsetzungs-/  
Sanierungskosten:

Die Wertminderung des vorläufig marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.

Objektbeurteilung:

- Älteres Einfamilienhaus mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, seit längerem leerstehend
- Ursprungsbaujahr um 1960, Teilmodernisierungen vermtl. in den 1980er und 2000er Jahren
- Ergänzende Nutzflächen und Abstellraumflächen im Kellergeschoss und im Spitzboden über dem Dachgeschoss gegeben
- Vermutlich baujahresgemäß keine Barrierefreiheit gegeben
- Gartenflächen, Balkon- und Terrassenflächen sowie Garagenstellplatz vorhanden
- Insgesamt mittlere bis gute Wohnqualität möglich (nach Instandsetzung und Teilrenovierung)

## 4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

### 4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Soweit ersichtlich, wurde das Gebäude zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zu Wohnzwecken genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Das Wohnhaus ist grundsätzlich, nach notwendigen Renovierungen und Instandsetzungen, als Einfamilienhaus im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt nutzbar.

<sup>1</sup> Hinweis: Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt, oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt.

Ein vorhandener Reparaturstau oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher, Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Die hier angegebenen Kosten sind nur als pauschale Kostenansätze im Rahmen der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungs- oder Freilegungskosten können je nach Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung der Instandsetzungskosten oder anfallender Freilegungskosten sind vor einer Vermögensdisposition ggf. entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

## 4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Wohnhaus mit Garage wurde vermtl. bereits um 1960 errichtet. In den 1980er Jahren sowie im Zeitraum 2000 bis 2009 erfolgten vermtl. Renovierungen. Das Wohnhaus zeigt sich nach den äußeren Eindrücken zur Ortbesichtigung mit einem für moderne Wohnverhältnisse vermutlich mit kleinen Einschränkungen noch nutzbaren Grundrissen und Raumhöhen. Nach Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus und Durchführung von notwendigen Renovierungen kann das Gebäude weiterhin als Wohnhaus im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt genutzt werden. Die Wohnlage im Ortsteil Hummendorf ist als mittlere Wohnlage im ländlichen Bereich zu qualifizieren. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften von einer etwas unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit in einem angespannten regionalen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

<b>Grundbuch Band / Blatt</b>	<b>11 / 507</b>	<b>Zwischen- summe</b>	<b>Gesamt- summe</b>
<b>Bestands- verzeichnis</b>	<b>lfd. Nr. 1</b>		
Flurstück	314/2		
<b>Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG</b>	<b>110.000 €</b>		<b>110.000 €</b>
<b>Werteinfluss aus</b>			
- GB / II. Abt.	0 €	0 €	
- Sonstiges	-2.595 € (kommunale Abgaben)	-2.595 €	
- Rundung	-405 €	0 €	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>-3.000 €</b>	<b>-2.595 €</b>	
<b>Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB</b>	<b>107.000 €</b>		<b>107.000 €</b>

## 5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt



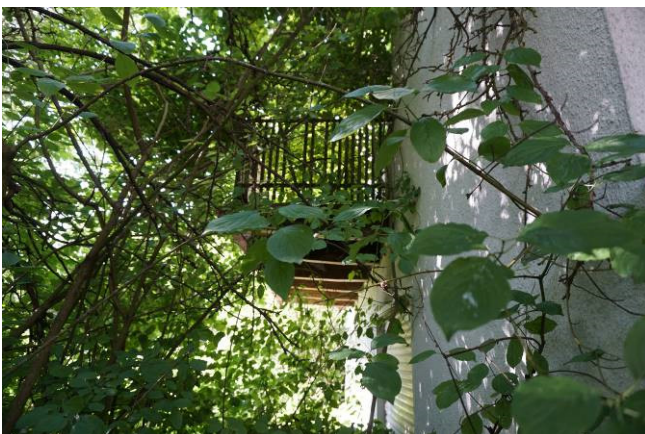
Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick auf die Hoffläche / Garagenzufahrt  
südwestlich des Wohnhauses



Balkonfläche an der Ostfassade

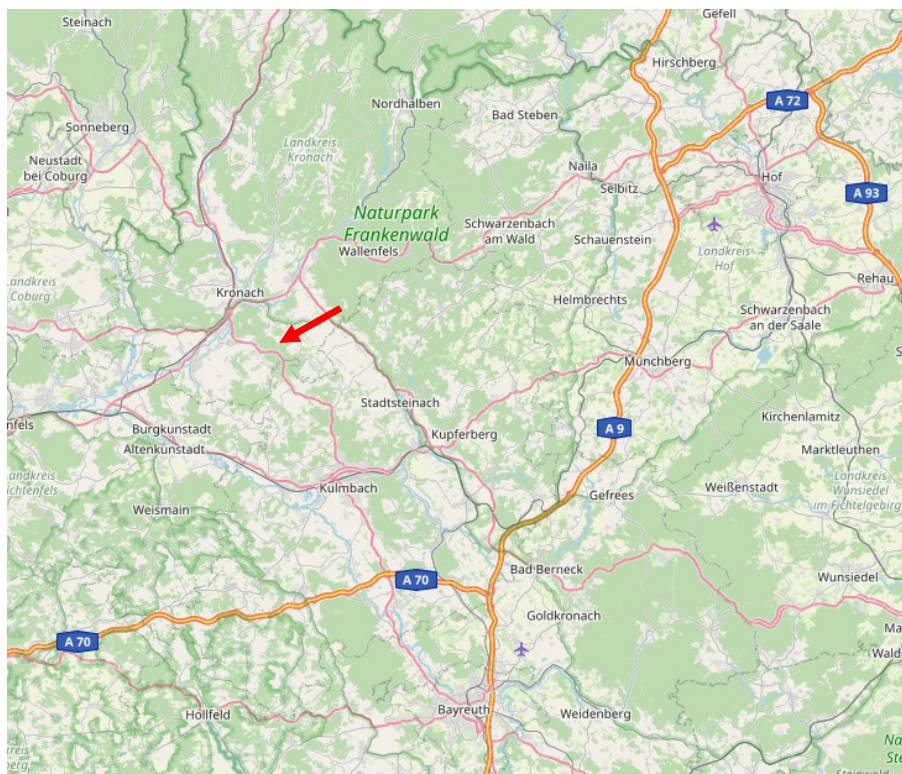


Dachflächen

Makrolage: Weissenbrunn

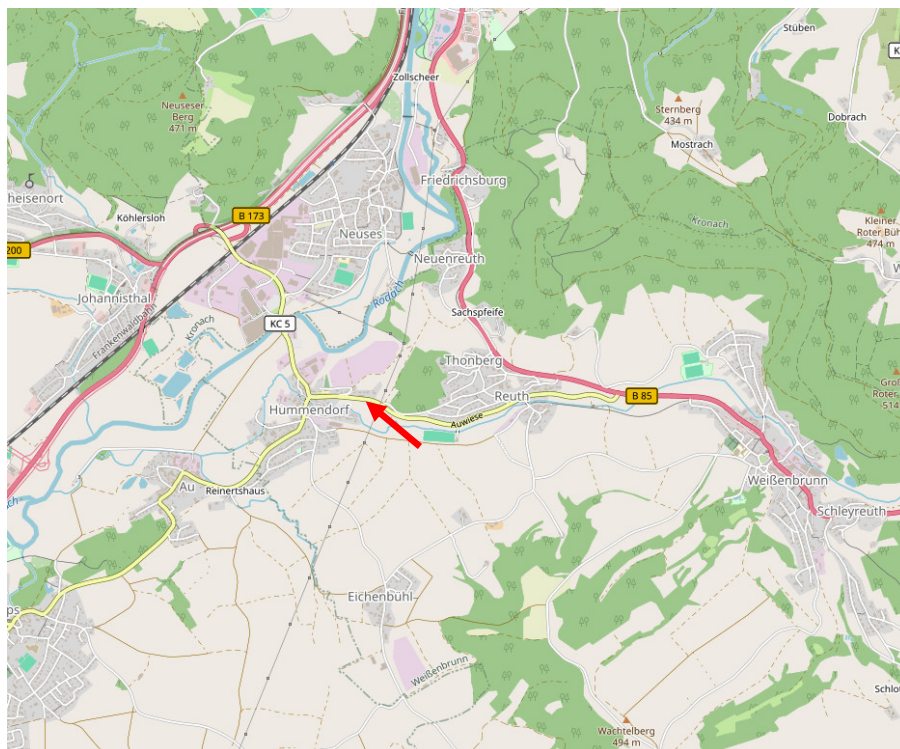


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)  
Aktualität: 2012, Datenbezug über [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

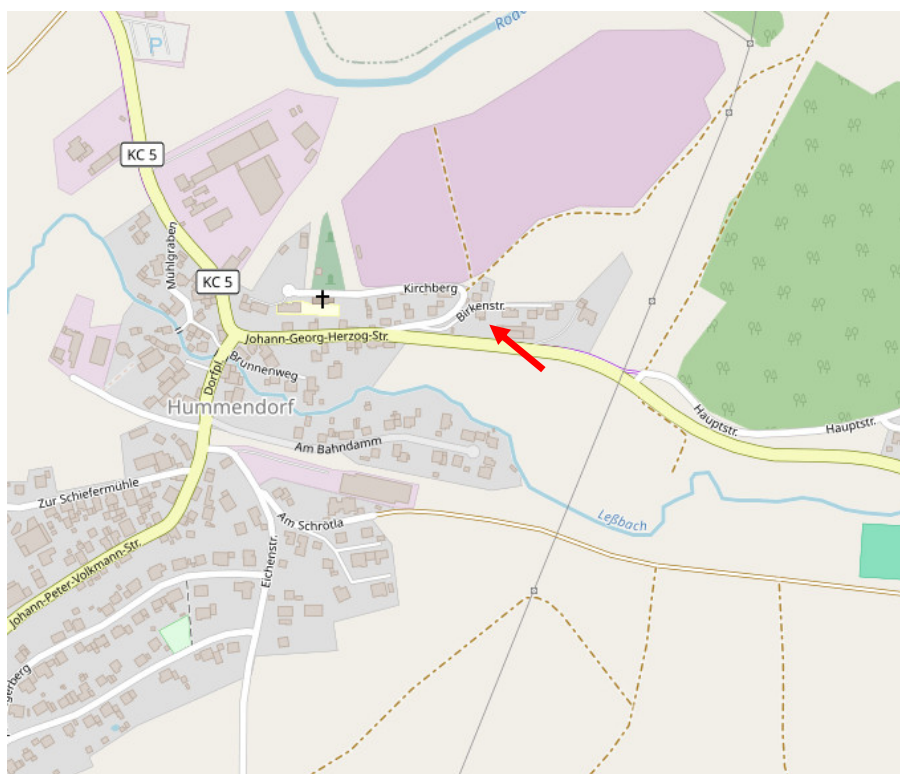


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 05/2024

Mikrolage: Weissenbrunn OT Hummendorf



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 05/2024



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 05/2024

